Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Doorrekening Huurakkoord door de Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Datum september
2015

Colofon

Uitgegeven door	Inspectie Leefomgeving en Transport ILT/ Autoriteit woningcorporaties Koningskade 4, Den Haag Postbus 90653, 2509 LR Den Haag 088 489 00 00 www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties @inspectieLenT | @ILenT_Aw

Inhoud

Inleiding

In het Algemeen Overleg van 4 juni 2015 en de brief aan de Tweede Kamer van 3 juli 2015, heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de ILT/Aw (als opvolger van het Centraal Fonds Volkshuisvesting) verzocht het Huurakkoord van Aedes en de Woonbond door te rekenen. Uit hoofde van zowel het sectortoezicht als het toezicht op de individuele corporaties is het van belang het financieel effect van dit akkoord helder in beeld te krijgen. Op sectorniveau kan het hierbij gaan om zowel de doorwerking op sectorale ratio's als ook op mogelijke systeemeffecten. Bij de verkenning van de effecten op individueel niveau is de aandacht met name gericht op de spreiding van de financiële positie en effecten bij corporaties.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: Samenvatting en conclusies
Hoofdstuk 2: Gehanteerde aanpak bij de doorrekening
Hoofdstuk 3: Uitkomsten op sectorniveau
Hoofdstuk 4: Spreiding in uitkomsten bij de individuele corporaties

1 Samenvatting en conclusies

Op verzoek van de minister voor Wonen en Rijksdienst rekende de Autoriteit woningcorporaties (Aw) het Huurakkoord van Aedes en de Woonbond door. De voornaamste conclusies zijn dat de huurbeleidsruimte van corporaties steeds kleiner wordt en het risico voor individuele corporaties met een financieel zwakke positie groter wordt. Het beperken van de huurbeleidsruimte op grond van het Huurakkoord heeft voor de corporatiesector als geheel geen grote effecten, omdat de meeste individuele corporaties in de afgelopen periode zelf al stapsgewijs hun huurvoornemens hebben gematigd.

Hieronder volgt een nadere toelichting op de belangrijkste conclusies en uitkomsten van de doorrekening van het Huurakkoord:

- Het Huurakkoord heeft grote invloed op de huurbeleidsruimte van individuele corporaties.
  In combinatie met de introductie van het passend toewijzen beperkt dit de handelingsvrijheid en bijsturingsmogelijkheden van corporaties wat betreft het huurbeleid van hun DAEB portefeuille.

- Het Huurakkoord heeft feitelijk weinig financieel effect bij de meeste corporaties, omdat corporaties hierop al hadden geanticipeerd.
  De gevolgen van het Huurakkoord zijn op sectorniveau financieel gezien beperkt in vergelijking met de sectorcijfers die zijn gebaseerd op de bij de Aw ingediende gegevens van de corporaties zonder de restricties van het Huurakkoord. Dit komt met name door het feit dat corporaties zelf in de afgelopen periode hun huurvoornemens voor de prognoseperiode stapsgewijs hebben gematigd. De sectorale solvabiliteit en de ICR zijn goed op peil gebleven ondanks de lagere huurstijgingen die corporaties in hun ramingen hanteren (de betreffende ramingen zijn nog exclusief de effecten van het Huurakkoord). Deze stabilisering is mogelijk geworden doordat in de ramingen voor de beheer- en onderhoudskosten een verdere beheersing naar voren komt, de rente in 2014 opnieuw lager is uitgekomen dan de verwachtingen en de programmering (in- en desinvesteringen) in de prognoseperiode nog wat verder is getemperd. Twee onzekere factoren blijven hierbij bestaan. Ten eerste in hoeverre met de geraamde onderhoudsinspanningen en de programmering de portefeuille DAEB kwalitatief voldoende op peil kan blijven. Ten tweede of de omvang van de huidige DAEB portefeuille in de sector op een gewenst niveau is. Een mogelijk gewenste groei van deze portefeuille zal grote invloed hebben op de financiële positie van de sector. Op beide vragen wordt in deze rapportage niet ingegaan. In het komende Sectorbeeld schenkt de Aw aan het eerste punt nadere aandacht. Het tweede punt is aan de orde in het maken van prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente.

- Het Huurakkoord heeft wel groot effect op individuele corporaties met een financieel zwakke positie. Het risico op sanering wordt daardoor vergroot. Deze corporaties blijken verhoudingsgewijs een steviger huurbeleid te voeren. De extra restricties van het Huurakkoord, en straks ook van het Beleid passend toewijzen, verkleinen de mogelijkheden voor aanscherping van het huurbeleid (door reguliere huurverhoging en extra verhogingen bij harmonisatie-ineens) om zo de financiële positie snel te verbeteren. Bij een

gedeelte van deze corporaties behoort aanscherping van de huurstelling tot de reële mogelijkheden om tot financieel herstel te komen. Daarbij speelt dat bij de meeste corporaties de onderhouds- en beheerkosten al stevig zijn verminderd, zodat hier niet veel verbeterpotentieel meer is. In combinatie met de beperkingen die kunnen ontstaan indien gemeenten de omvang van de DAEB portefeuille niet willen laten afnemen, heeft dit tot gevolg dat gangbare strategieën om tot financieel herstel van individuele corporaties te komen, zoals huurverhoging en verkoop van bezit, aangepast dienen te worden. Een en ander betekent dat als zwakke corporaties de goede dingen doen (het exploiteren van een gewenste bestaande omvang van de DAEB-portefeuille), en dit op een goede manier doen (efficiënt beheer, onderhoud gericht op de instandhouding van een gewenst kwaliteitsniveau van de portefeuille en een huurbeleid dat recht doet aan de kaders van het Huurakkoord en het passend toewijzen), het oplossen van een zwakke financiële positie meer op systeemniveau moet worden gezocht. Hierbij kan worden gedacht aan het overdragen van portefeuilles aan collega-corporaties, samenwerken cq. fuseren met andere corporaties of via sanering de corporatie op een gewenst financieel niveau brengen.

- Risicoprofiel van de corporatie wordt groter.
  De hiervoor geschetste tendensen zijn van belang bij de jaarlijkse actualisering van de financiële risicobeoordeling van individuele corporaties. Het risicoprofiel van individuele corporaties kan door deze ontwikkelingen andere accenten krijgen. Bij de corporaties waarvan de Aw nu – op grond van dit hoofdlijnenonderzoek op sectorniveau- indicaties heeft dat het Huurakkoord een majeure impact heeft, voert de Aw in de financiële beoordeling 2015 een nader toezichtonderzoek uit. Pas bij de volgende dVi/ dPi ontstaat een volledig en nauwkeuriger beeld van de individuele effecten van het Huurakkoord.

- Interventiemogelijkheden van de Aw.
  Indien het Huurakkoord wordt omgezet in regelgeving krijgt de Aw feitelijk minder mogelijkheden om de corporatie financieel te laten bijsturen. Daarmee wordt een belangrijke interventiemogelijkheid ontnomen aan de publieke toezichthouder. Bij een individuele corporatie kan immers nog wel degelijk een mogelijkheid bestaan om de huurstelling aan te scherpen en zo de financiële positie te verbeteren. Dit kan mede afhangen van de prestatieafspraken die met de gemeente zijn gemaakt over het streefpercentage maximaal redelijk.

  Indien deze inperking van de interventiemogelijkheden beleidsmatig ongewenst is, moet de Aw in de regelgeving de ruimte krijgen om in voorkomende gevallen aan individuele corporaties een maatregel op te leggen, rekening houdend met de maximaal redelijke huur, waarbij kan worden afgeweken van het Huurakkoord als dat bijdraagt aan financieel herstel.

2 Aanpak doorrekening

Bij de doorrekening is gebruik gemaakt van de meest recente verantwoordingsinformatie (dVi) van de corporaties die op 1 juli 2015 bij CorpoData is binnengekomen. Het gaat hier dan voornamelijk om de jaarrekeningen van verslagjaar 2014. De gevolgen voor de financiële positie van de sector als geheel staan centraal in de doorrekening. Daarbij komt ook de spreiding in de financiële positie van corporaties respectievelijk de spreiding in de financiële effecten van het akkoord aan bod.

De financiële positie wordt vanuit twee dimensies belicht:
- de ontwikkeling van de ICR in dezelfde periode;
- de ontwikkeling van de solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen in de periode 2014 (het meest recente verslagjaar) en de daarop volgende vijf prognosejaren.

De uitkomsten van de doorrekening van het Huurakkoord worden afgezet tegen de uitkomsten die het gevolg zijn van de door corporaties aangeleverde prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi opgave). Hierin is onder meer de door corporaties geraamde stijging van de huren in de eerstvolgende vijf prognosejaren opgenomen. Hierbij hebben corporaties zich nog georiënteerd op het inkomensafhankelijke huurbeleid en inschattingen van de aanstaande vernieuwing van het Huurbeleid. Daarnaast zijn de dPi en dVi ook een weerslag van het eigen huurbeleid waarin betaalbaarheid en marktmogelijkheden door corporaties zijn vertaald.

Bij de doorrekening zijn de kaders van het akkoord in acht genomen. Daarbij is in de doorrekening een vereenvoudiging aangebracht voor het deel van het akkoord dat betrekking heeft op de handelingsruimte bij verhuurde individuele woningen, omdat de beschikbare informatie over de prijs, de kwaliteit en de voorgenomen huurverhogingen van de DAEB huurwoningen in de eerstkomende vijf jaar (reguliere huurverhoging per 1 juli en via harmonisatie-ineens) slechts op portefeuilleniveau per corporatie beschikbaar is.

Wat betreft de reguliere huurverhoging is gerekend met het uitgangspunt dat de ruimte voor een verhoging met meer dan inflatie kleiner wordt naar mate de feitelijke huur een hoger percentage van de maximaal redelijke huur heeft. Deze keuze vloeit voort uit de kaders van het akkoord[1]. Deze restrictie kan tot gevolg hebben dat er een neerwaartse correctie plaatsvindt ten opzichte van de reguliere huurstijging in de huidige dPi en dVi opgave van de corporaties.

---

[1] De kern van het akkoord is als volgt weer te geven: voor individuele huurwoningen (DAEB) met een percentage van de maximale redelijke huur van meer dan 80% mag de reguliere huurverhoging niet meer zijn dan inflatie. Woningen met een huur die gelijk of lager is dan de 80% van de maximaal redelijke huur, mogen een huurverhoging krijgen van maximaal inflatie plus 2,5%. Daarnaast geldt als restrictie dat de huursom van DAEB totaal in enig jaar (vanaf 2016) met niet meer dan inflatie plus 1% mag stijgen.

Stap 1 in de doorrekening Huurakkoord

- voor 2015 wordt de ingediende informatie opgave van corporaties als uitgangspunt gehanteerd. De doorrekening van het akkoord levert voor 2015 dus nog geen verschillen op in huurstijging;
- de doorrekening van onderstaande rekenregels heeft betrekking op de periode van 2016 – 2019 (prognosejaar twee tot en met vijf). Na deze periode wordt de standaard behandeling gehanteerd voor de bepaling van de bedrijfswaarde ultimo 2014 als onderdeel van de jaarrekening 2014. Dat betreft dat de huurstijging vanaf het zesde prognosejaar gelijk is aan inflatie of een lagere opgave. Het Huurakkoord heeft daarom geen effect op de groei van de huurkasstroom vanaf het zesde prognosejaar ten behoeve van de bedrijfswaardebepaling;
- als het % maximaal redelijke huur van de gemiddelde huurwoning in de DAEB portefeuille groter is dan of gelijk is aan 85%[2], dan is de reguliere huurverhoging gelijk aan de inflatie die in het betreffende jaar van belang is of een lager opgegeven huurstijging;
- als het % maximaal redelijke huur van de gemiddelde huurwoning in de DAEB portefeuille groter is dan of gelijk is aan 80%, dan is de reguliere huurverhoging gelijk aan de inflatie die in het betreffende jaar van belang is plus een 0,5% of een lager opgegeven huurstijging;
- als het % maximaal redelijke huur van de gemiddelde huurwoning in de DAEB portefeuille kleiner is dan 80%, dan is de reguliere huurverhoging gelijk aan de opgegeven huurstijging.

Daarnaast leidt de tweede restrictie in het akkoord (de jaarlijkse huurverhoging bestaande uit de reguliere huurverhoging op 1 juli en de huurverhoging als gevolg van harmonisatie-ineens, mag niet meer bedragen dan 1% boven de ingeschatte inflatieontwikkeling) tot de toets of in de periode 2016 - 2019 de (eventueel neerwaarts aangepaste) reguliere huurverhoging plus de geraamde harmonisatie-ineens aanpassing leidt tot een stijging van de huren die hoger is dan inflatie plus 1%.

Stap 2 in de doorrekening Huurakkoord

- als de (eventueel aangepaste) reguliere huurstijging plus de voorgenomen harmonisatie-ineens hoger is dan inflatie plus 1% wordt deze huurstijging afgetopt op inflatie plus 1%;
- als in enig jaar de totale huurstijging lager uitkomt dan inflatie plus 1% wordt bezien of er in voorgaande jaren een aftopping heeft plaatsgevonden van de opgave. Mocht dit het geval zijn dan wordt dit afgetopte deel tot maximaal de inflatie plus 1% weer opgevoerd.

De geschetste aanpak heeft invloed op de huurstijgingen waarmee wordt gerekend voor de bepaling van de ICR (rentedekkingsgraad) en de bedrijfswaarde (volkshuisvestelijke exploitatiewaarde). De basiscijfers zijn ontleend aan de methodiek die bij de financiële toezichtbeoordeling door de Aw wordt gehanteerd. De werkwijze is beschreven in de Beleidsregels 2015.

[2] Bij de uitwerking van de doorrekening is rekening gehouden met het feit dat het akkoord voor wat betreft de reguliere huurstijging uitgaat van de individuele huurwoningen terwijl het aangrijpingspunt voor de doorrekening de gehele DAEB-portefeuille is. Om die reden is rekening houdend met de spreiding in een portefeuille een nadere differentiatie in de rekenregels toegepast. Overigens blijkt de laatste parameter in het Huurakkoord (1% reële huurstijging maximaal) het meest restrictief.

Omdat onder meer de huurstijging die corporaties hebben opgegeven in de dVi kan afwijken van de stijging die nog in de prognosecijfers dPi was verondersteld zijn de kasprognosecijfers van corporaties ook weergegeven vanuit het perspectief van de nieuwe opgave (dVi). In de later gepresenteerde cijfers wordt dit als de basis neergezet. De uitkomsten als gevolg van de doorrekening van het Huurakkoord worden hierbij als Huurakkoord gepresenteerd.

De effecten van het Huurakkoord op de gehanteerde huurstijging worden geschetst in tabel 1 waarbij de huurstijging in de DAEB portefeuille vanuit respectievelijk: dPi-opgave, dVi opgave, basisdoorrekening voor de financiële beoordeling 2015 en doorrekening Huurakkoord (huurstijging na verwerking Huurakkoord) wordt weergegeven.

Tabel 1
Gewogen huurstijging DAEB

	2015	2016	2017	2018	2019
Relevante inflatie voor de jaarlijkse huurverhoging	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opgave huurstijging bij bedrijfswaarde in dPi	2,85%	2,99%	3,05%	2,71%	2,66%
Opgave huurstijging bij bedrijfswaarde in dVi	2,71%	2,94%	3,03%	2,69%	2,65%
Basis – financiële beoordeling 2015	2,68%	2,90%	3,03%	2,69%	2,65%
Huurstijging na verwerking huurakkoord	2,68%	1,93%	2,78%	2,68%	2,61%

De inflatie reeks in tabel 1 bepaalt de grenzen voor de huurstijging bij de verwerking van het Huurakkoord. Voor de (reguliere) huurstijging in enig jaar is de inflatie in het voorgaande jaar bepalend. De gepresenteerde reeks sluit aan bij de reeks die in de Financiële beoordeling 2015 wordt gehanteerd. De sectorcijfers laten zien dat de dVi huurstijging die bij de bedrijfswaarde voor de Jaarrekening 2014 is gebruikt door de corporatie, weer wat lager ligt dan eerder bij de begroting voor dezelfde jaren is opgegeven door de corporatie in de dPi. Corporaties hebben zelf in de afgelopen periode hun huurvoornemens voor de prognoseperiode stapsgewijs gematigd met zo'n 2%. In drie stappen heeft er al een behoorlijke matiging plaatsgevonden van de huurverwachtingen door de corporaties (dVi verslagjaar 2013, dPi begroting 2015 - 2019 en dVi verslagjaar 2014). Ten opzichte van de laatste verwachting (dVi verslagjaar 2014) wordt het effect van het Huurakkoord in kaart gebracht. De laatste regel demonstreert de huurstijging na toepassing van de restricties uit het Huurakkoord. Met name voor 2016 en 2017 treden er duidelijk neerwaartse effecten op. Voor de overige jaren zijn er geen of geringe verschillen. Huurstijging na Huurakkoord kan vanaf 2016 niet hoger zijn dan inflatie plus 1%. Door spreiding in de opgave komt sectorale cijfer onder dit maximum.
Opvallend is dat op basis van nadere analyse van de onderliggende cijfers bij 191 corporaties de huurstijging na uniformering en na verwerking van het Huurakkoord identiek is. Dit betekent dat deze corporaties in hun beleid inmiddels al zijn uitgegaan van een gematigde huurstijging. Bij vrijwel alle andere corporaties treedt wel een neerwaarts effect op.

3 Effecten op sectorniveau

Het Huurakkoord legt restricties op met betrekking tot de huurstijgingen vanaf 2016. De hierdoor mogelijk lagere huurstijgingen werken direct door in de ontwikkeling van de huurkasstroom. De huurkasstroom is op zijn beurt een belangrijke bouwsteen in de ICR berekening. Tabel 1 liet al zien in welke mate de huurstijging wordt geraakt door het Huurakkoord. Tabel 2 maakt inzichtelijk hoe het Huurakkoord doorwerkt in de ICR-ratio's en Tabel 3 laat zien welk effect het op de solvabiliteit heeft.

Tabel 2 ICR-sector in de periode 2014 - 2019						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Absoluut effect Huurakkoord	0,00	0,00	-0,04	-0,05	-0,04	-0,04
ICR Huurakkoord	1,71	1,88	1,90	1,94	2,03	2,09
ICR basis	1,71	1,88	1,94	1,99	2,07	2,13
Relatief effect (%)*	0,0%	0,0%	-1,8%	-2,2%	-2,2%	-2,2%

**door afronding is er afwijking in de uitkomst*

Op sectorniveau blijft het effect van het Huurakkoord relatief beperkt. Dit wordt met name verklaard door de (in drie stappen) al gedaalde huurverwachting bij corporaties voor de prognose-periode. Zichtbaar is dat het effect pas optreedt vanaf 2016. De ICR in het laatste prognosejaar heeft het meeste last van de restricties (de doorwerking van correcties in de periode 2016 - 2019 accumuleert). Afgerond treedt er 0,04 punt daling van de ICR op. Mede in het licht van het niveau van de ICR (sectoraal gemiddelde) in 2019, is dit niet direct problematisch op sectorniveau.

De basisvariant correspondeert vrij goed met de reeks die in de meerjarenverkenning in het Sectorbeeld 2014 is gepresenteerd. De lagere huurstijging dan waarmee in de meerjarenverkenning rekening is gehouden is kennelijk voldoende gecompenseerd door de ontwikkeling van de andere exploitatiekasstromen, zoals:

- beheersing onderhoud- en beheerkostenkasstroom;
- renteontwikkeling die ook in 2014 op een laag niveau is gebleven;
- rentekasstroom blijft in de prognose ondanks plausibele prijsinschattingen zich beheerst ontwikkelen mede door een iets beperkter in- en desinvesteringsprogramma. De doorwerking van de programmering op de rentekasstroom en daarmee op de ICR, treedt vertraagd op en heeft overigens geen effect op de solvabiliteit ultimo 2014.

Een belangrijk verschil met de ICR reeks (tabel 2) is dat het effect op de solvabiliteit (Tabel 3 het volkshuisvestelijk vermogen als percentage van het balanstotaal) al direct optreedt.

Tabel 3 Volkshuisvestelijk vermogen als percentage van balanstotaal						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Absoluut effect Huurakkoord	-1,3%	-1,2%	-1,3%	-1,3%	-1,3%	-1,3%
Solvabiliteit Huurakkoord	31,1%	33,1%	34,1%	34,7%	35,7%	36,9%
Solvabiliteit basis	32,4%	34,3%	35,4%	36,0%	37,0%	38,2%
Relatief effect (%)	-3,9%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,5%

Wij hebben de jaarcijfers ultimo 2014 als uitgangspunt voor onze berekening genomen. Het effect is zelfs verhoudingsgewijs in 2014 het grootst. Dit hangt samen met het feit dat in de bedrijfswaarde ultimo 2014, de kasstromen voor de gehele economische levensduur van de vastgoedportefeuille zijn meegenomen (gemiddeld 24 jaar). Een lagere huurstijging in enig jaar werkt in de gehele exploitatie-periode door in de kasstroom. Als gevolg van deze eigenschap is de solvabiliteit volatieler dan de ICR. Dit komt tot uitdrukking in het relatieve effect van de verandering. In 2014 daalt de solvabiliteit relatief met 3,9% en de ICR met 0%. In 2019 daalt de solvabiliteit met 3,5%, terwijl de ICR daalt met 2,2%. De sectorcijfers na doorwerking Huurakkoord roepen niet direct grote spanningen op. Dit is mede verklaarbaar door de verdere beperking in de huurverwachting die door de corporaties is opgegeven in de dVi.

Vraagpunt is of de kwaliteit van de vastgoedportefeuille voldoende op niveau kan blijven op basis van de door corporaties geraamde onderhoudsinspanningen in combinatie met de programmering (nieuwbouw, aankoop, woningverbetering, sloop en verkoop). Dit vraagstuk vormt geen onderdeel van deze doorrekening, maar komt terug in het Sectorbeeld 2015. In hoeverre de DAEB portefeuille van voldoende omvang is en blijft is een andere vraag die ook buiten de scope van deze rapportage blijft. De komende twee jaar moet aan de hand van de door corporaties in te dienen scheidingsvoorstellen DAEB en niet-DAEB en de te actualiseren prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten blijken, of de huidige omvang van de DAEB portefeuille in de onderscheiden regio's passend is.
De solvabiliteit basis in 2014 sluit vrij goed aan met de raming die in het Sectorbeeld 2014 is gegeven (32,5% solvabiliteit).

4 Effect van Huurakkoord op individuele financiële positie van corporaties en spreiding financiële positie

Tabel 4 laat verschillende zaken zien. Allereerst het aantal corporaties dat een bepaalde ICR-score heeft in 2019 op grond van de basisvariant dan wel het Huurakkoord. Het aandeel van het aantal corporaties in de onderscheiden klassen is weergegeven op grond van het aantal verhuureenheden alsook op grond van de ICR-score. Tenslotte is de daling van de ICR bij de individuele corporaties per klasse weergegeven. Hierbij is de oorspronkelijke klassering als vertrekpunt genomen (bijvoorbeeld de 48 corporaties die een ICR-score hebben van 3,2 of meer in 2019 in de basis).

Tabel 4
Spreiding ICR 2019 bij corporaties

	Basis	Huur-akkoord	Basis	Huur-akkoord	Basis	Huur-akkoord	Gemiddelde daling ICR	
ICR	Aantal corporaties		Aandeel o.b.v. aantal vhe		Aandeel o.b.v. ICR-score		Absoluut	%
Geen rente	7	7	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,000	0,0%
≥ 3,2	48	45	6,8%	6,3%	12,3%	11,8%	-0,058	-1,4%
2,8 – 3,2	31	30	5,0%	4,7%	6,5%	6,3%	-0,039	-1,3%
2,4 – 2,8	80	72	14,7%	11,9%	16,4%	13,7%	-0,055	-2,1%
2,0 – 2,4	103	106	38,9%	39,8%	37,5%	38,6%	-0,049	-2,2%
1,8 – 2,0	45	49	21,6%	20,3%	18,1%	17,3%	-0,039	-2,0%
1,6 – 1,8	26	31	6,9%	10,8%	5,2%	8,4%	-0,035	-2,1%
1,4 – 1,6	12	10	5,7%	5,6%	3,8%	3,7%	-0,037	-2,5%
1,2 – 1,4	5	5	0,2%	0,3%	0,1%	0,2%	-0,044	-3,4%
1,0 – 1,2	1	3	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,059	-5,3%
< 1,0	3	3	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	-0,026	-5,7%
Totaal	361	361	100%	100%	100%	100%		

Het effect van het Huurakkoord is dat er een neerwaartse verschuiving van het aantal (ook uitgedrukt in aandeel op basis van eenheden en/ of de ICR-score) corporaties per ICR-klasse optreedt. Indien de ICR onder een waarde van 1,6 uitkomt, vormt dit een mogelijk risico op de financiële continuïteit. Het aantal corporaties met een ICR score kleiner dan 1,6 in 2019 blijft overigens gelijk: 21 corporaties met een aandeel van 6,1% op basis van een weging op aantallen en een aandeel van 4% op basis van een weging van de ICR-score. De scores in deze groep verslechteren wel waardoor 6 in plaats van 4 corporaties een ICR krijgen die kleiner is dan 1,2. De percentuele verandering van de ICR geeft aan dat financieel zwakkere corporaties meer last hebben van het Huurakkoord. Dit geeft aan dat corporaties met een zwakke financiële positie in hun opgave gemiddeld genomen uitgaan van hogere huurstijgingen en veelal gemiddeld een hoger percentage maximaal redelijk bij de DAEB woningen hebben.

De gemiddelde daling van de solvabiliteit per solvabiliteitsklasse (tabel 5) ondersteunt dit beeld. Corporaties met een zwakkere financiële positie voeren een scherper huurbeleid en/ of hebben al relatief wat hogere huurprijzen (% maximaal redelijke huur). Voor de individuele financiële beoordeling is dit een belangrijke constatering. Dit betekent ook dat herstel van de financiële positie bij corporaties waar de noodzaak van verbetering aan de orde is, nog maar beperkt via het huurbeleid in de DAEB portefeuille tot stand kan komen.

De huurbeleidsruimte die de overheid biedt in de DAEB sfeer aan corporaties wordt door de implementatie van het Huurakkoord in combinatie met de inwerkingtreding van het passend toewijzen sterk ingeperkt.

Tabel 5 Spreiding vhv-vermogen 2014 als % balanstotaal							
	Basis	Huur-akkoord	Basis	Huur-akkoord	Basis	Huur-akkoord	Gemiddelde daling solv.
Solvabiliteit	Aantal corporaties		Aandeel o.b.v. aantal vhe		Aandeel o.b.v. vhv-vermogen		%
80 - 100	9	9	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	-0,1%
70 - 80	7	7	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	-0,7%
60 - 70	14	13	1,0%	0,9%	1,6%	1,6%	0,0%
50 – 60	52	48	8,0%	7,4%	11,6%	11,1%	-0,5%
40 – 50	82	80	18,3%	16,0%	23,1%	21,6%	-0,8%
30 - 40	108	105	35,2%	35,6%	39,4%	40,9%	-1,0%
25 - 30	47	51	15,0%	14,5%	13,4%	13,0%	-1,7%
20 - 25	24	24	12,6%	10,5%	9,2%	7,7%	-2,2%
15 - 20	10	14	5,5%	9,5%	2,9%	5,6%	-1,9%
< 15	8	10	4,1%	5,1%	-2,0%	-2,2%	-3,4%
Totaal	361	361	100%	100%	100%	100%	

Tabel 5 brengt de volgende zaken in beeld. Allereerst het aantal corporaties dat een bepaalde solvabiliteitsscore heeft in 2014 op grond van de huidige opgave door corporaties (basisvariant) of het Huurakkoord. Het aandeel van het aantal corporaties in de onderscheiden klassen is weergegeven op grond van het aantal verhuureenheden alsook op grond van de omvang van het volkshuisvestelijk vermogen. Tenslotte is de daling van de solvabiliteit bij de individuele corporaties per klasse weergegeven. Hierbij is de oorspronkelijke verdeling van de solvabiliteit als vertrekpunt genomen (in de basis zijn er bijvoorbeeld 14 corporaties met een solvabiliteit hoger dan 60% en lager dan 70%).

Indien de solvabiliteit onder de 20% uitkomt, geeft dit een indicatie voor een mogelijk risico op de financiële continuïteit. Zichtbaar is dat de groep met een solvabiliteit van minder dan 20% toeneemt van 18 corporaties naar 24. Het aandeel van deze groep is op grond van het aantal verhuureenheden toegenomen van 9,6% tot 14,6%. Op grond van het aandeel in het volkshuisvestelijk vermogen neemt de omvang van de groep toe van 0,9% tot 3,4%. Zowel in aantal corporaties en in aandeel in aantal verhuureenheden of vermogen, is er sprake van een sterke stijging van deze groep. De gemiddelde daling van de solvabiliteit per solvabiliteitsklasse laat ook duidelijk zien dat corporaties met een zwakkere financiële positie een scherper huurbeleid voeren en/ of al relatief wat hogere huurprijzen hebben (% maximaal redelijke huur). Dit geeft onder meer het herstel weer van de financiële positie bij corporaties, waar de noodzaak van verbetering aan de orde is, nog maar beperkt via het huurbeleid in de DAEB portefeuille tot stand kan komen.

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

@inspectieLenT | @ILentT_Aw

September 2015